

**Moderne Industrie- und Lagerhalle, 6.112 m²,
mit unmittelbar angrenzendem Bürogebäude
im IndustrieHandelsPark Nord, Großostheim / Aschaffenburg**



Ihre wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

- Helle staubfreie Halle
- **14 Dock-Tore** und großzügige LKW-Rangierflächen vor der Halle
- **Davon 3 moderne Überladebrücken inkl. Torvergrößerung 2,70 x 2,70 m**
- **Verwaltungsgebäude mit 2 klimatisierten Büroetagen**, 41 m² gefliestem Kantinen- oder Aufenthaltsraum und großzügigen neuen Sanitär- und Umkleieräumen
- Durch IndustrieHandelsPark-Konzeption **flexible Erweiterungsmöglichkeiten**
- **Umfangreicher Facilityservice** durch die Partnerfirma Immobilienmanagement-gesellschaft WIDEFLEX
- **Großparkplatz** direkt vor den Gebäuden
- Umzäuntes Gelände mit **Videoüberwachung** auf 24-h-besetzte Pförtnerstelle
- **Top-Verkehrslage** zu den Autobahnen A3, A45/A66, ca. 36 km östlich von Frankfurt

Im Auftrag des Eigentümers **Conrad Deines GmbH** bieten wir freibleibend an:

Grundstück

Der IndustrieHandelsPark Nord ist ein **privat bewirtschaftetes Industrie- und Gewerbegebiet mit 50.000 m² Grundfläche**, mit Hallen und Bürogebäuden. Durch komplette Einzäunung, Zufahrt mit Wachhaus, Schranken und Elektroschiebetor sowie 24-h-Videoüberwachung und Beleuchtung bietet das Gelände Ihnen höchste Sicherheitsstandards.

Die **großzügig angelegten Grünflächen** mit Gehölzen, Ruhebänke, Outdoor-Lounges für die Mittagspause im Freien sowie modernste Outdoor-Fitnessgeräte sorgen zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre und machen den Park zu einer attraktiven Arbeitsstätte.

Der Standort Großostheim zählt im Speditionsverkehr noch zum Nahverkehr Frankfurt. Der Containerhafen Aschaffenburg mit Verbindungen per Bahn oder Binnenschiff wird 2 x pro Woche von Rotterdam, Hamburg und Bremerhaven angefahren.

Der IndustrieHandelsPark Nord befindet sich in der Region Frankfurt/Rhein-Main am Frankfurter Kreuz (A3/A5) und Flughafen Frankfurt und spielt für die Logistik eine sehr bedeutsame und herausragende Rolle. Sie ist die zweitgrößte der sieben europäischen Metropolregionen und dank ihrer zentralen Lage, **einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in Europa**. Der Logistikbereich ist besonders durch den Flughafen Frankfurt und die **hervorragende Anbindung an alle Verkehrswege (Schienenverkehr, Autobahnen, Binnenhäfen)** stark begünstigt. Es ist nahezu jeder nennenswerte Logistik-Dienstleister in der Region vertreten. In der Nähe befindet sich DPD, Logwin das Headquarter von GLS.

Im Umkreis von 10 km sind namhafte Großfirmen angesiedelt: Office Depot, Kühne & Nagel, Linde, DSV, Takata Petri, DKS, Das Depot, Ciba Vision, WIKA Alexander Wiegand, KUKA.

I. Industrie- oder Lagerhalle

- ✓ Renovierte, helle, moderne, teilbare Industrie- oder Lagerhalle
- ✓ **3-seitig ebenerdig und 1 Seite mit LKW-Rampe**
- ✓ Isoliert, energetisch optimierte Fernwärmebeheizung, gesprinklert, staubfrei
- ✓ Länge 103 m, Breite 60 m, lichte Höhe 8 m – insgesamt **6.112 m²**
- ✓ 14 Containerdocktoren
- ✓ Verwaltungsgebäude direkt an die Halle angeschlossen

Objekteignung

Durch hochwertige Bauweise eignet sich das Objekt sowohl für Produktion als auch Konfektionierung sowie durch die hervorragende Verkehrsanbindung besonders für Logistik.

Hallenkonstruktion

- ✓ Durch sehr großes Stahlbeton-Stützenraster 15 x 21 m optimale, flexible Flächennutzung und Raumaufteilung
- ✓ Dachkonstruktion aus Stahl; robuster, wärmegeämmter Dachaufbau
- ✓ Außenwände massives Mauerwerk; innen hell verputzt; außen gut isolierte, schmutzunempfindliche Alu-Trapezblechfassade.
- ✓ Betonboden, Tragfähigkeit: 6.000 kg/m² Flächenlast. Auf Anfrage bieten wir Ihnen gerne auch für höhere Traglasten geeignete Bodenkonzeptionen an
- ✓ Variabel einstellbares Belüftungskonzept für zweifachen Frischluftwechsel in der Stunde
- ✓ Warmwasser-Fernheizung, intelligente Heizungskonzeption mit thermostatisch gesteuerten, zweistufigen Luftheizern für optimale Luftumwälzung (Energieeinsparung durch Umwälzung der oberen Warmluftschichten), dadurch gute Arbeitsbedingungen durch ideal einstellbare Hallentemperatur
- ✓ Kraftstromanschluss, Anschlusswert: ca. 100 kW, 220/380 V. Bei Bedarf höherer Anschlusswert möglich. Auf Kundenwunsch individuell abgestimmte Elektroanschlüsse
- ✓ Wasseranschlüsse ausreichend vorhanden



Rampe / Rolltore / Parkplätze

An der LKW-Rampe Halle 6 befinden sich insgesamt 14 Docktore, davon 11 mit einer Größe von ca. 2,00 x 2,30 m und 3 mit einer Größe von ca. 2,70 x 2,70 m an Überladebrücke sowie an der LKW-Rampe. Weitere individuelle Vergrößerungen der Docktore bzw. Überladebrücken sind möglich. Diese Überladebrücken ermöglichen eine flexible Anpassung an die verschiedenen LKW-Verladehöhen.



Jeweils mit großflächiger Rampenvorfläche, ca. Länge 52 m x Breite 18 m, mit privater Zufahrtsstraße für LKWs bis 40 to., mit 14 markierten LKW-Parkplätzen sowie großzügiger Rangierfläche.



Komfortable LKW-Beladung durch Docktore mit Überladebrücken, flexible Anpassung verschiedener LKW-Verladehöhen. Weitere Überladebrücken sind baulich möglich.

An den Hallen-Längsseiten je ca. 60 Stück asphaltierte markierte Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden.

In der Halle sind insgesamt 4 Stück großzügige, ebenerdige, isolierte Elektro-Aluminium-Rolltore (Breite und Höhe je 4 m) für eine weitere Andienung oder weitere Personentüren eingebaut.

Lichtkonzept

- ✓ Auf dem Dach befinden sich großflächige Lichtkuppeln für eine helle Ausleuchtung
- ✓ In der Halle sind moderne, großzügige, energetisch optimierte, doppelverglaste Lichtbänder mit Sichtfenstern und Lüftungsflügeln vorhanden
- ✓ Die Fensterkonzeption ist nach Arbeitsstättenverordnung erstellt: mit Sichtverbindungen nach außen, für die Beleuchtung Lichtbänder mit Reflektoren, abschnittsweise schaltbar, für optimale Arbeitsbedingungen bei Tageslicht oder Kunstlicht durch Ausleuchtung 500 Lux/m²,

zusätzlich praktische Durchgangsbeleuchtung an den Wänden

Brandschutz

- ✓ Günstigere Brandversicherungsprämien durch Deckensprinkleranlage, Auslegung BG 4.2,
- ✓ Wasserrate 7,5 mm/Min
- ✓ Partielle, effektive Brandbekämpfung direkt am Entstehungsort, dadurch Vermeidung von Totalausfällen
- ✓ Die Errichtung der Anlagen erfolgte in Anlehnung an den VDS/TÜV-Standard
- ✓ Sprinklerunterzentralen ermöglichen die Installation einer Regalsprinklerung zum optimalen Warenschutz mit Brandschutz – Raucherkennungsanlage (RAS System)

Sicherheitskonzept

- ✓ Gesicherte, eingezäunte Parkanlage
- ✓ Optional zusätzlich mit Videoüberwachung



Halle trotz ausgeschalteter Beleuchtung hell

II. Sozialräume/Büroetagen

Dreigeschossige Bürogebäude, Länge 21 m, Breite 8 m, Höhe 11 m, Geschosshöhe 3 m.

Erdgeschoss	Kantine à 41 m ² , 2 Toilettenanlagen mit je 2 Toiletten, 2 Umkleieräume à 20 m ² mit je 3 Waschbecken direkt an den Toilettenanlagen und 1 Abstellraum	148 m ²
1. Obergeschoss	Büroetage mit 1 Großraumbüro à 41 m ² , 2 Büros à 30 m ² , Empfang, 2 Toilettenanlagen mit je 1 Toilette und 1 Waschbecken	143 m ²
2. Obergeschoss	Büroetage mit 1 Großraumbüro à 41 m ² , 2 Büros à 30 m ² , Empfang, 2 Toilettenanlagen mit je 1 Toilette und 1 Waschbecken	<u>143 m²</u>
	Nutzfläche in Summe	<u>434 m²</u>

Moderne Büroräume für optimale Arbeitsabläufe

- ✓ Flexible Raumaufteilung in Einzel-/Großraumbüros, kundenspezifische Umbauten auf Anfrage möglich
 - ✓ Alle Räumlichkeiten komplett mit Prismenwannenleuchten ausgestattet, ca. 700 Lux/m²
 - ✓ Robuster, neuer, grau-blauer Industriet Teppich; auf Anfrage alternativer Bodenbelag möglich
 - ✓ Decken und Wände weiß verputzt
 - ✓ Durchgehende Kabelkanäle für schnelle Installation der Kommunikations- und Datenvernetzungen
 - ✓ Isolierverglaste Alu-Dreh-/Kipfenster für individuelle Lüftung
 - ✓ Konvektoren mit Thermostatventil für angenehme Raumtemperatur
 - ✓ Individuell einstellbares Klimagerät je Zimmer im 1. und 2. OG für optimale Arbeitsplatztemperaturen
 - ✓ Edelholztüren mit verglastem Lichtausschnitt zur energiesparenden Tageslichtausnutzung
 - ✓ Je Büroetage Damen-/Herren-Toilettenanlagen, Boden und Wände geschosshoch gefliest
 - ✓ Neue Vertikaljalousien in grau-blau für Sonnenschutz innen
 - ✓ Jede Etage mit separat gezähltem Strom- und Wasseranschluss für eine interne Kunden Kostenstellenzuordnung
-
- ✓ Bequemes Parken direkt vor dem Büro (60 Parkplätze)
 - ✓ Jede der 2 Büroetagen hat eine Eingangstüranlage mit Empfangsbüro
 - ✓ Helles Treppenhaus mit hochwertigem Marmorbelag



Sozialräume EG

- ✓ Direkt am Büro-/Halleneingang gefliester 41 m² großer Aufenthalts-/Kantinenraum mit vorhandenen Küchenanschlüssen
- ✓ Fußboden gefliest, Decken und Wände weiß verputzt
- ✓ Betriebsbereite Beleuchtung vorhanden
- ✓ Edelholztüren mit verglastem Lichtausschnitt für Tageslicht in den Fluren
- ✓ Großzügig dimensionierte, komplett renovierte Toilettenanlagen mit angeschlossenen, gefliesten Umkleieräumen. Damen und Herren: je Toilettenanlage 2 Toiletten und 5 Waschbecken



Gefliester Kantinen- oder Pausenraum



Büro mit Anmeldungsbereich



Toilettenanlage



Sanitäranlage



Umkleidekabine neu gestaltet

III. Vertragsdauer / Mietpreise / Nebenkosten

Bezugstermin ab Juli 2021, Vertragsdauer nach Absprache

Richtpreise für Geb. 6/6A

Halle 6:

Ebenerdige Hallenfläche

6.112 m², Preis auf Anfrage
je nach Vertragslaufzeit und Mieteranforderung

Sozialräume/Büroetagen Büro 6a:

EG, Kantine und Sozialraum

148 m²

1.OG Büroetage

143 m²

2.OG Büroetage

143 m²

434 m², Preis auf Anfrage
je nach Vertragslaufzeit und Mieteranforderung

Inkl. asphaltierter Hallenumgriffsfläche im Bereich Eingang und Hallentore. LKW- und PKW-Stellflächen-Mietpreis auf Anfrage. Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzlicher MwSt.

Mietpreise

Die Mietpreise sind Richtpreise. Gerne erstellen wir Ihr persönliches Angebot. Dieses richtet sich sowohl nach der von Ihnen gewünschten Mietvertragslaufzeit als auch nach Ihren individuellen Ausstattungswünschen.

Nebenkosten

Zum Mietpreis kommen zurzeit die folgenden Nebenkosten hinzu:

- a) Sprinkler: U. a. enthalten Wert sind die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft sowie die vom VdS nach VdS-Richtlinie CEA4001.18.3 geforderten täglichen Sichtkontrollen und wöchentlichen Routineprüfungen, Sachverständigenprüfungen, BMA, RAS-Anlage, Wartungen an der Zentralsprinkleranlage und den Sprinklerunterstationen je Halle/Hallenabschnitt durch unser 24-h-Vorort-Servicefachpersonal incl. Notstromversorgung.
- b) Außenanlage/Gemeinschaftsfläche: U. a. enthalten der komplette Winterdienst durch eigenes Vorort-Personal Mo-Sa, die Pflege und Unterhaltung der ansprechenden Grün- und Außenanlagen, maschinelle und manuelle Reinigung der Außenanlagen/Straßen sowie eine in Bezug auf Sicherheit relevante ordnungsgemäße Diebstahlschutzbeleuchtung, etc.
- c) Bewachung: U. a. enthalten 24-h-Videoüberwachung des Objekts, wobei die Kameraaufnahme in Echtzeit auf die ca. 500 m entfernte ständig besetzte Wach- und Pförtnerstelle des IndustrieHandelsParks Süd übertragen wird. Zusätzlich erfolgt eine Aufzeichnung der Videoaufnahmen auf Festplatte für die Dauer von jeweils 2 Tagen.
- d) Anteilige Grundsteuer
- e) Heizung
- f) Stromverbrauch
- g) Wasser/Kanal/Niederschlagswasser



Gewerbesteuer

Der Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Großostheim beträgt derzeit: 350 %.

Facilityservice

Wünschen Sie hausmeisterliche Betreuung? Unser hauseigenes Servicepersonal steht mit gelernten Elektrikern und Universalhandwerkern mit 24-Stundenbereitschaft zur Verfügung. Auf Wunsch erhalten Sie ein umfassendes Servicepaket (z.B. Planungen, technische Ausführungen, Installationen, Umbaumaßnahmen nach Kundenwunsch, etc.).

Eigentümer

Conrad Deines GmbH, 63762 Großostheim, Stockstädter Straße 19

WIDEFLEX GmbH

Immobilienmanagement

Stockstädter Straße 19 • 63762 Großostheim

Telefon: 0 60 26 / 97 47-0 • Telefax: 0 60 26 / 97 47-40

WhatsApp: 0151 / 14210234

info@wideflex.de • www.wideflex.de

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Angaben wird keine Haftung übernommen. Aus dem Exposé kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.